

**Rapport de la commission technique chargée d'examiner le préavis n°24 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière à constituer sur la parcelle communale n° 614 au lieu dit « Chemin de la Chavanne » pour la construction d'un bâtiment locatif pluri générationnel.**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission composée de :

- Marc-Antoine Senn premier membre
- Arthur Bigler
- Martial Cosandier
- Samuel Freuler                      rapporteur
- Christian Gander
- Pascal Regazzoni
- Manfred Schumacher

s'est réunie le 26 juin 2012 au bâtiment de Montoly, elle a traité dans la même séance le préavis n° 25, qui porte également sur l'octroi d'un droit de superficie. La Municipalité était représentée par Mme Isabelle Monney et M. Daniel Collaud. Nous les remercions pour leur présence, les informations fournies ainsi que les réponses apportées à nos questions

*Le pourquoi du droit de superficie*

La municipalité a décidé de construire cet objet en faisant appel à un partenaire privé, dans le cas de cet objet à la fondation Cité Derrière, dans le cadre d'un partenariat public privé (PPP). Les raisons principales sont les suivantes : d'une part la fondation bénéficie d'une expertise dans la réalisation d'habitats protégés et d'autre part, au vu de l'endettement actuel de la commune, la réalisation de cet objet en propre nous rapprocherait encore un peu plus du plafond d'endettement et prêterait la réalisation d'autres équipements importants, impossible à concrétiser avec des partenaires externes. Dans la gestion du plafond d'endettement, le canton considère sur le même pied, les investissements productifs et les autres ; dans notre situation ceci pousse la municipalité à avoir recours au secteur privé pour les projets rentables, perdant ainsi une certaine maîtrise des objets, pour concentrer ses ressources sur les projets peu ou pas rentables.

*Le bâtiment à réaliser*

Il s'agit d'un immeuble pluri générationnel, avec 18 appartements protégés, un studio, une salle communautaire, une crèche et une surface commerciale non encore attribuée. Par rapport au projet initial le nombre de places à la crèche a passé de 22 à 29, la surface commerciale a été diminuée en fonction.

La zone communautaire est liée aux appartements protégés. Elle sert à l'organisation d'activités en commun. Pro Senectute met à disposition un référent de maison, payé par les prestations complémentaires.

Une réflexion est encore en cours pour les places de parking. Actuellement 16 sont prévues, mais leur nombre pourrait être revu légèrement à la hausse pour les raisons suivantes : il faut faire face aux besoins liés à la dépose des enfants à la crèche, ainsi que pour les visiteurs, alors que le besoin en place pour vélos n'est pas très élevé au vu de la population habitante à mobilité réduite.

La mise à l'enquête a été faite, dès la signature il reste encore une mise à l'enquête complémentaire à déposer pour pouvoir démarrer le chantier.

### *La coopérative – Cité Derrière*

L'intérêt de faire appel à une coopérative, c'est qu'elle n'a pas de rentes ou de dividendes à payer.

Dans ce cas Cité Derrière a fait un grand travail avec les architectes pour obtenir les critères de logement sociaux et obtenir le subventionnement du canton, qui dans un premier temps trouvait le projet trop luxueux. Elle a induit des améliorations pour les possibilités sociales, a permis de simplifier certains aspects et induit des économies.

Leur expérience des coûts leur permet actuellement de travailler avec une marge et devrait nous éviter de mauvaises surprises. Le canton procède également à un contrôle des coûts de construction.

Daniel Collaud n'a pas connaissance de projets ayant dépassé le devis initial.

### *Subventionnement*

Le montant alloué par le canton représente CHF 27'000.- pour une durée de 15 ans. De son côté la commune renonce pendant 15 ans à la subvention due par la fondation. Cela représente annuellement CHF 50'000.-.

Au total cela représente un avantage de env. CHF 150.- par mois par pièce.

Par la suite la valorisation du terrain à seulement CHF 500.- le m<sup>2</sup> permet de garder la subvention à un niveau raisonnable tout en assurant un certain rendement pour la caisse communale.

### *Attribution des logements*

La présence d'un représentant de la municipalité dans la commission d'attribution ainsi que le règlement de celle-ci permettent de favoriser les habitants de la commune.

### *Fin du subventionnement*

Au bout de 15 ans les logements reviennent dans le marché libre, et la coopérative peut faire des adaptations linéaires. Mais pendant les 15 ans elle aura constitué un fonds de régulation, alimenté par le différentiel entre les loyers et les taux très bas du marché, ainsi que par les loyers du studio, de la crèche et du commerce.

Après 20 ans le canton expertise le bâtiment et fixe le prix de marché, ce qui rend les hausses difficiles.

L'expérience de ces dix dernières années a montré que le mécanisme du fonds de régulation a permis de n'augmenter les loyers que de peu, sans devoir faire des « sauts » adaptatifs.

#### Fin du droit de superficie

Au bout de 75 ans le droit de superficie prend fin. Tout au long de cette période la coopérative aura soigneusement entretenu le bâtiment et procédé à des rénovations périodiques.

Suite à une estimation neutre de l'immeuble, la commune a alors le choix de le racheter ou de conclure un nouveau bail.

#### Conclusions :

La commune, en faisant appel aux subvention du canton accepte de ce fait ses conditions : raison pour laquelle la durée est fixée à 15 ans, avec une période supplémentaire de transition de 5 ans pendant laquelle le canton fixe le loyer.

Le choix de la coopérative nous paraît judicieux compte tenu de leur expérience et de la nécessité de faire appel à un partenaire privé, étant donné les limites imposées par le plafond d'endettement.


Vœu : Afin de rassurer les membres de la commission sur une attribution intelligente des appartements, celle-ci souhaite que la municipalité revienne devant le conseil avec les critères d'attribution.

En fonction de ce qui précède, la commission à l'unanimité, vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter le préavis n°24, soit :

- De permettre à la Municipalité d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière, à constituer sur la parcelle communale n° 614 au lieu dit « Chemin de la Chavanne » pour la construction d'un bâtiment locatif pluri générationnel.

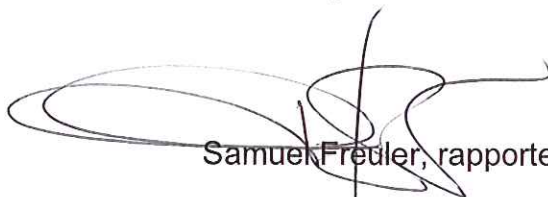


Marc-Antoine Senn, premier membre



Arthur Bigler

Martial Cosandier



Samuel Freuler, rapporteur



Christian Gander

Pascal Regazzoni

Manfred Schumacher

